Stadt Zug

Stadt Zug
Stadtrat

Stadthaus, Gubelstrasse 22
6301 Zug
www.stadtzug.ch

Nr. 3052

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Alte Kläranlage - Gaswerkareal (GWA), Tauschvertrag und Dienstbarkeitsvertrag, Verpflichtungskredit Investitionsrechnung; Schlussabrechnung

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 3052 vom 3. November 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit gemäss § 28 Abs. 8 Bst. b des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (Finanzhaushaltgesetz, FHG; BGS 611.1) Bericht und Antrag zur Schlussabrechnung des Verpflichtungskredites für den Grundstückstausch zwischen der Stadt Zug und dem Kanton Zug betreffend die Grundstücke GS 216 (alte Kläranlage), GS 286 (altes Gaswerkareal) und GS 4709 (Weststrasse 3 – 7). Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

I Ausgangslage
II Schlussabrechnung
III Hinweis auf Entwicklungs-/Jahresziele/SDGs
IV Prüfung der Schlussabrechnung
V Finanzkompetenz und Rechtsgrundlage
VI Antrag

I Ausgangslage

Am 31. August 2010 beschloss der Zuger Regierungsrat, die Planung des kantonalen Verwaltungszentrums 3 des neuen Hauptstützpunktes der Zugerland Verkehrsbetriebe AG (nachfolgend ZVB genannt) sowie den Bau von Wohnungen auf dem städtischen Grundstück GS 216 «alte Kläranlage» und dem GS 287 «ZVB-Areal» anzugehen. Dies, nachdem der Stadtrat sich bereit erklärt hatte, das GS 216 dem Kanton Zug als Tausch (Realersatz) gegen das GS 286 «altes Gaswerkareal» und GS 4709 «Weststrasse 3 – 7» abzutreten.

Mit Beschluss Nr. 1550 hat der Grosse Gemeinderat von Zug (nachfolgend GGR genannt) am 28. Juni 2011 dem Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Zug (Eigentümerin des GS 216 «alte Kläranlage») und dem Kanton Zug (Eigentümer der GS 286 «altes Gaswerkareal» und GS 4709 «Weststrasse 3 – 7») zugestimmt (siehe BEI2 und BEI3). Mit Ziff. 3 des GRB Nr. 1550 ermächtigte der GGR den Stadtrat von Zug zum Abschluss des Hauptvertrages gemäss den Bestimmungen des Vorvertrages, vorausgesetzt, der Objektkredit und eine rechtskräftige Baubewilligung für das erste Teilprojekt liegen vor.

Aufgrund des Bearbeitungsstandes des Bewilligungsverfahrens war es nicht möglich, bis zum vereinbarten Endtermin 31. Dezember 2020 eine rechtskräftige Baubewilligung für das erste Teilprojekt zu erwirken. Deshalb sind die Stadt Zug und der Kanton Zug mittels Nachtragsvertrag vom

2. Dezember 2019 (Urkunde Nr. 387/2019) insofern übereingekommen, als die Frist zur Erfüllung der für den Abschluss des Hauptvertrages erforderlichen Voraussetzungen um fünf Jahre verlängert wurde. Folglich hatte bis zum 31. Dezember 2026 eine rechtskräftige Baubewilligung vorzuliegen.

Die Voraussetzungen sind mit dem erforderlichen Objektkredit vom 7. März 2019 vonseiten des Kantonsrates (BGS 1021.005) sowie der Baubewilligung des Stadtrates von Zug (Beschluss Nr. 58.25) hinsichtlich des ersten Teilprojektes in Zusammenhang mit dem neuen Hauptstützpunkt der ZVB erfüllt.

Die Vereinbarungen für den Landtausch wurden aus dem bereits unterzeichneten Vorvertrag, welchem der GGR am 28. Juni 2011 mit dem Beschluss Nr. 1550 zugestimmt hat, unverändert in den Hauptvertrag überführt.

Darauf abgestützt umfasst der Objektkredit gemäss GRB mit Nr. 1550 und Stadtratsbeschluss Nr. 350.25 CHF 28'033'000.00. Er setzt sich wie in Tabelle 1 «Objektkredit Tauschgeschäft» aufgeschlüsselt zusammen.

Tabelle 1: Objektkredit Tauschobjekte

Tauschobjekte	**Bezeichnung**	**Fläche in m²**	**Landwert CHF / m²**	**Wert in CHF**
Teile GS 4709 und GS 286*	«Gaswerkareal»	10’710	2'050.00	21’956’000.00
GS 216*	«Alte Kläranlage»	7’869	2'800.00	22’033’000.00
Teil GS 4709	«Gaswerkareal»	1’490	2'050.00	3’054’500.00
Gebäude Weststrasse 5 und 7 inkl. Garagenboxen	«Gaswerkareal»			3’000’000.00
Aufpreiszahlung			**gerundet**	**6’000’000.00**
GS 4709 ab 01.07.25	«Gaswerkareal»	**12’200**	**gerundet**	**28’033’000.00**

*Die Grundstücksflächen ohne Gebäude werden von den Parteien als wertgleich (CHF 22'033'00.00) beurteilt.

Neben dem Landtausch (Stadt Zug tritt 7'869 m² an den Kanton Zug ab und erhält vom Kanton Zug 10'710 m²) erwirbt die Stadt Zug zusätzlich eine Landfläche von 1'490 m² zu CHF 2'050.00/m², was CHF 3'054'500.00 ergibt. Die Stadt Zug erwirbt vom Kanton Zug weiter die beiden Wohnbauten Weststrasse 5 und 7, Zug, zu CHF 2'945'500.00. Der Aufpreis für die Stadt Zug beträgt CHF 6'000'000.00.

Der Stadtrat von Zug hat in seiner Sitzung vom 1. Juli 2025 den Abschluss des Hauptvertrages zu dem Tauschvertrag und Dienstbarkeitsvertrag beschlossen (Beschluss Nr. 350.25). Der Vollzug fand mit der öffentlichen Beurkundung am 3. Juli 2025 statt.

II Schlussabrechnung

Die Schlussabrechnung für das Landtauschgeschäft zwischen der Stadt Zug und dem Kanton Zug betreffend die Grundstücke GS 216 (alte Kläranlage), GS 286 (altes Gaswerkareal) und GS 4709 (Weststrasse 3 – 7) liegt vor. Das Tauschgeschäft wurde mit einem Gesamtwert von CHF 28'033'000.00 vollzogen. Dabei hat die Stadt Zug das Grundstück GS Nr. 216 an den Kanton Zug übertragen und erhielt im Gegenzug die Grundstücksteile auf dem Gaswerkareal (GS 4709 und GS 286). Zusätzlich leistete die Stadt Zug eine Aufpreiszahlung von CHF 6'000'000.00 für einen Teil des GS 4709 sowie für die Gebäude an der Weststrasse 5 und 7 inkl. Garagenboxen.

Tabelle 2: Schlussabrechnung Landtauschgeschäft

	Stadt Zug	
	Übernimmt (in CHF)	**gibt ab (in CHF)**
Erhalt vom Kanton		
Teile GS 4709 und GS 286*	21’956'000.00	
Teil GS 4709	3’054'500.00	
Gebäude Weststrasse 5 und 7 inkl. Garagenboxen	3’000'000.00	
Rundung	22'500.00	
GS 216*		22’033'000.00
Zwischensumme	**28'033'000.00**	**22’033'000.00**
Aufpreiszahlung Stadt Zug an Kanton Zug		6’000'000.00
Tauschwert	**28’033'000.00**	**28’033'000.00**

*Die Grundstücksflächen ohne Gebäude werden von den Parteien als wertgleich (CHF 22'033’00.00) beurteilt.

Der Anschaffungswert für das neu mutierte GS 4709 inkl. Gebäude beträgt CHF 28'033'000.00 und ist im Verwaltungsvermögen (Konto 1404.09; Kostenstelle 2222 Wohnen und Aufenthalt) bilanziert. Die Anlage wird jährlich linear mit 3% abgeschrieben (vgl. § 14 Abs. 3a FHG), ergo CHF 840'990.00 per annum über die nächsten 33 Jahre.

Im Kontext des Vollzugs des Landtausches wurden die bisherigen Buchwerte bereinigt. Der ursprüngliche Buchwert des Grundstückes GS 216 belief sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 10'530'000.00. Aufgrund der Neubewertung infolge der Revision des Finanzhaushaltsgesetzes wurde der Buchwert per 31. Dezember 2017 auf CHF 33'300'000.00 aufgewertet. Mit dem Vollzug des Landtausches wurde das Grundstück per 30. Juni 2025 mit einem Buchwert von CHF 22'033'00.00 ausgebucht. Die Differenz von CHF 11'267'000.00 wurde als Wertberichtigung zulasten des Kontos 3411.10/2210 verbucht. Damit entspricht die Wertberichtigung dem im Rahmen des Grundstücksabtausches entstandenen Buchverlust von CHF 11'267'000.00.

Tabelle 3: Wertberichtigung GS 216

Bezeichnungen	**Wert in CHF**
Buchwert GS 216 per 31. Dezember 2016	10’530’000.00
Aufwertung aufgrund der Teilrevision des Finanzhaushaltgesetzes	22’770’000.00
Buchwert GS 216 per 31. Dezember 2017	33’300’000.00
Abgang per 30. Juni 2025	22’033’000.00
In der Jahresrechnung 2025 wurde die Wertberichtigung in der Erfolgsrechnung zulasten Konto 3411.10/2210 reflektiert	**11’267’000.00**

Der Grundstückstausch zwischen der Stadt Zug und dem Kanton Zug betreffend der Grundstücke GS 216 (alte Kläranlage), GS 286 (altes Gaswerkareal) und GS 4709 (Weststrasse 3 – 7) wurde analog Budgetierung ohne Differenzen und notwendige Abgrenzungen, abgewickelt.

III Hinweis auf Entwicklungs-/Jahresziele/SDGs

Vorliegend wird in Bezug auf die Strategielandkarte der Stadt Zug insbesondere die Anspruchsgruppe «Starke Gemeinschaft» und die Handlungsebene 4.1 (Planungsinstrumente mit Rahmenbedingungen und Anreizen für die nachhaltige städtische Entwicklung in allen Facetten strategisch einsetzen) beeinflusst. Es können sich auch positive Auswirklungen auf die Handlungsebenen 4.2 (Zusammenwirken mit Dritten für Inspiration und erweiterten planerischen Spielraum nutzen), 3.2 Partizipation ermöglichen sowie verantwortungsvolle Mitwirkung und Engagement anerkennen und 2.2 (Innovative Stadt- und Quartierentwicklung mit hohen sozialen, ökologischen und architektonischen Ansprüchen vorantreiben) ergeben. Generell bestehen bei diesen Themen auch Wechselwirkungen zu den folgenden Zielen der nachhaltigen Entwicklung SDG 11 (Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen). Nachfolgend werden diese grafisch dargestellt:



Betreffend Legislaturziele werden insbesondere das Legislaturziel 3 ("Die Stadt Zug versteht Investitionen in den öffentl. Raum als Investition in die Gemeinschaft. Zug steigert die Aufenthaltsqualität für ihre Einwohner/innen wie auch für Menschen, die zur Arbeit nach Zug pendeln oder hier ihre Freizeit verbringen") bedient.

IV Prüfung der Schlussabrechnung

Die interne Finanzkontrolle stellte in Revisionsbericht (siehe BEI4) fest, dass der Verpflichtungskredit ordnungsgemäss abgerechnet wurde. Zudem kann bestätigt werden, dass die Ausgaben inkl. der Wertberichtigung mit den Verbuchungen in der Abteilung Buchhaltung übereinstimmen. Die Finanzkontrolle empfiehlt dem GGR die Abrechnung zu genehmigen.

V Finanzkompetenz und Rechtsgrundlage

Das Geschäft wurde seinerzeit per kompetenzgerechtem Ausgabevollzugsentscheid gemäss § 14 Abs. 1 der Finanzverordnung der Stadt Zug durch den GGR beschlossen und umgesetzt (GRB Nr. 1550).

Abgerechnete Verpflichtungskredite über CHF 10 Mio. sind nach Prüfung durch das zuständige Organ anschliessend mit separater Vorlage der Legislativen zur Genehmigung vorzulegen (§ 28 Abs. 8 Bst. b FHG).

Darauf abgestützt erhält der GGR den Bericht und Antrag zur Schlussabrechnung des Verpflichtungskredites.

VI Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- die Schlussabrechnung des Verpflichtungskredites für den Grundstückstausch zwischen der Stadt Zug und dem Kanton Zug betreffend der Grundstücke GS 216 (alte Kläranlage), GS 286 (altes Gaswerkareal) und GS 4709 (Weststrasse 3 – 7) in der Höhe von CHF 28'033'000.00 (Landabtausch CHF 22.03 Mio. und Aufpreiszahlung von CHF 6.0 Mio.) zu genehmigen.

Zug, 3. November 2026

André Wicki
Stadtpräsident

Beat Werder
Stadtschreiber

Beilagen
– BEI1_Beschlussentwurf
– BEI2_GRB Nr. 1550_Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen Stadt und Kanton Zug betreffend die Grundstücke GS 216 (alte Kläranlage), GS 286 (altes Gaswerkareal) und GS 4709 (Weststrasse 3-7): Genehmigung
– BEI3_G2156_Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Zug und dem Kanton Zug betreffend die Grundstücke GS 216 (alte Kläranlage), GS 286 (altes Gaswerkareal) und GS 4709 (Weststrasse 3 - 7): Genehmigung
– BEI4_Gaswerkareal_Revisionsbericht_20260720_Tauschgeschäft

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Urs Raschle, Departementsvorsteher, Tel. 058 728 92 01.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Gaswerkareal (GWA), Tauschvertrag und Dienstbarkeitsvertrag; Schlussabrechnung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 3052 vom 3. November 2026:

1. Die Schlussabrechnung über den Verpflichtungskredit für den Grundstückstausch zwischen der Stadt Zug und dem Kanton betreffend der Grundstücke GS 216 (alte Kläranlage), GS 286 (altes Gaswerkareal) und GS 4709 (Weststrasse 3 – 7) in Höhe von CHF 28'033'000.00 (Landabtausch CHF 22.03 Mio. und Aufpreiszahlung CHF 6.0 Mio.) wird genehmigt.

2. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

4. Gegen diesen Beschluss kann
   a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtpflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

   b) gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Ivano De Gobbi
Präsident

Beat Werder
Stadtschreiber